Rivista on-line approfondimento tecnico-giuridico per gli associati. Direttore responsabile: avv. Matteo Rezzonico
Centro Studi: Milano, via G. Rossetti 17

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE *Gennaio/Febbraio 2027*



A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

* * *

LEGGE DI BILANCIO PER IL 2027

I proprietari immobiliari si attendono molto dalla prossima legge di bilancio per il 2027. Cedolare secca al 5% per le locazioni a canone concordato. Addirittura 1% per le famiglie di giovani inquilini (under 35). Poi l'estensione della cedolare secca agli affitti commerciali, con aliquota del 21%. Quanto ai bonus edilizi si attendono più che altro conferme dei bonus in essere, con aliquote del 50% e del 36%. Nel secondo numero del 2027, quindi prossimamente, l'approfondimento. A pagina 11, qualche prima considerazione sul Disegno di Legge approdato in Parlamento.

***

È il venditore che sostiene le spese per eliminare gli abusi edilizi. A pagina 7.

***

Il General contractor è sostanzialmente un appaltatore. A pagina 3.

***

Assemblea Nazionale e Conferenza di servizio Confappi-F.N.A. Federamministratori: argomenti sempre di interesse. Auguri.

***

I grandi centri, troppo costosi e poco green perdono residenti. Nelle news a pagina 13.

***

Gli auguri del comitato esecutivo per Natele e per il 2027. A pagina 14.

***

LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.
PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO T. 02 3310 5242 (LUN-VEN DALLE ORE 15,00–17,00).

ACCERTAMENTO IMU, I CRITERI DI CALCOLO DEVONO ESSERE CHIARITI

L'avviso di accertamento IMU è illegittimo quando richiama una delibera comunale che rinvia a una relazione tecnica priva di indicazioni concrete sui criteri utilizzati per determinare il valore dell'area edificabile. Lo ha stabilito la CGT di II grado della Lombardia, con sentenza n. 385/2026, confermando l'annullamento dell'accertamento relativo agli anni 2017-2020. Il Comune di Marnate aveva considerato interamente edificabile un terreno, senza tenere adeguatamente conto dei vincoli urbanistici e delle porzioni boschive inedificabili. I giudici hanno sottolineato che il contribuente deve poter conoscere le modalità attraverso cui è stato determinato il valore venale del terreno. Non è quindi sufficiente un rinvio generico a una delibera comunale che, a sua volta, richiami documenti tecnici privi di una spiegazione analitica dei calcoli effettuati. La motivazione dell'accertamento deve consentire una concreta difesa del contribuente.

A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)



Rivista bimestrale ANNO XXVII – GENNAIO-FEBBRAIO 2027

Redazione e pubblicità: e-mail: segreteria@confappi.it | T. 02 3310 5242

Pagina intera: euro 700 + iva
Metà pagina: euro 500 + iva
Quarto di pagina: euro 300 + iva

LA RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E' RESPONSABILITA' QUALIFICATA

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile, con sentenza 17 settembre 2026, n. 7130, afferma la responsabilità contrattuale dell'amministratore che, vittima di una frode informatica, consente bonifici a favore di terzi senza le necessarie verifiche. La truffa non esclude l'inadempimento degli obblighi di diligenza professionale previsti dall'art. 1176, secondo comma, C.C. Il contratto di amministrazione di condominio prevede infatti una responsabilità qualificata. Ed in questo consiste la peculiarità della sentenza milanese che si pone in discontinuità, rispetto alle pronunce ante riforma del condominio, che riferivano la responsabilità dell'amministratore di condominio al caso della mancanza della "*diligenza ordinaria*" del buon padre di famiglia.

Il caso

La vicenda riguarda cinque bonifici, per complessivi 31.380 euro, eseguiti il 19 ottobre 2022 dal conto condominiale a favore di soggetti estranei. L'amministratore aveva autorizzato i pagamenti dopo una telefonata di un sedicente operatore della banca.

Durante l'accesso all'home banking era apparso un avviso che preannunciava la chiamata di un operatore. Questi aveva prospettato il rischio di frodi sui conti amministrati e chiesto i codici OTP ricevuti via SMS. L'amministratore e una collaboratrice avevano seguito le istruzioni.

Solo a seguito delle diverse transazioni una dipendente aveva verificato sull'app bancaria che i bonifici erano in uscita.

Il condominio ha quindi chiesto il risarcimento della somma sottratta. L'amministratore di condominio ha contestato la propria responsabilità, sostenendo di essere stato vittima della frode, e ha chiesto la manleva della compagnia assicuratrice.

La decisione: la diligenza qualificata

Il Tribunale accoglie la domanda e condanna l'ex amministratore a corrispondere al condominio 31.380 euro, oltre agli interessi legali secondo i criteri indicati in sentenza.

Il giudice richiama gli artt. 1129, 1130 e 1131 C.C. e, per quanto compatibili, le norme sul mandato.

Nell'esecuzione dell'incarico infatti, l'amministratore deve osservare la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, ai sensi dell'art. 1176, secondo comma, C.C.



Rilevano le modalità organizzative dell'attività del convenuto, che amministrava più condomìnii avvalendosi di strumenti informatici e collaboratori. Tale assetto richiede attenzione e preparazione superiori a quelle ordinariamente esigibili da una persona comune. Per il Tribunale, non è quindi sufficiente il parametro del buon padre di famiglia richiamato da una parte della giurisprudenza risalente: la condotta va valutata alla luce delle competenze e dei doveri propri dell'attività professionale.

Mancanza di controlli e sicurezza informatica

L'amministratore aveva seguito le istruzioni del sedicente operatore, comunicando i codici OTP senza verifiche preventive. Il controllo sull'effettiva destinazione delle operazioni era avvenuto solo successivamente, grazie all'intervento di una dipendente.

Il giudice rileva inoltre che sul sito della banca erano presenti, già dal 2019, avvisi riguardanti i tentativi di frode e indicazioni per prevenirli. Rientrava dunque negli obblighi professionali dell'amministratore conoscere tali informazioni e adottare cautele adeguate. Le criticità dell'infrastruttura informatica dello studio costituiscono un ulteriore indice della mancata adozione delle precauzioni esigibili.

Da questi elementi il Tribunale desume una condotta negligente e imprudente, rilevante sul piano causale rispetto al danno. Il fatto che l'ammanco sia stato materialmente provocato da terzi non esclude la responsabilità dell'amministratore: non gli si imputa di aver realizzato la frode, ma di non avere adempiuto agli obblighi contrattuali di prudenza, controllo e informazione.

La copertura assicurativa e le ricadute pratiche

Il Tribunale accoglie anche la domanda di manleva contro la compagnia assicuratrice. Respinge l'eccezione secondo cui la garanzia non opererebbe perché il danno deriva dall'illecito di terzi. L'inadempimento contrattuale dell'amministratore, accertato in ragione della sua condotta negligente, integra infatti il presupposto della responsabilità civile rilevante ai fini della copertura. La compagnia è condannata a tenerlo indenne dagli importi riconosciuti, comprese le spese di giudizio, nei limiti della polizza e con applicazione della franchigia di 2.500 euro.

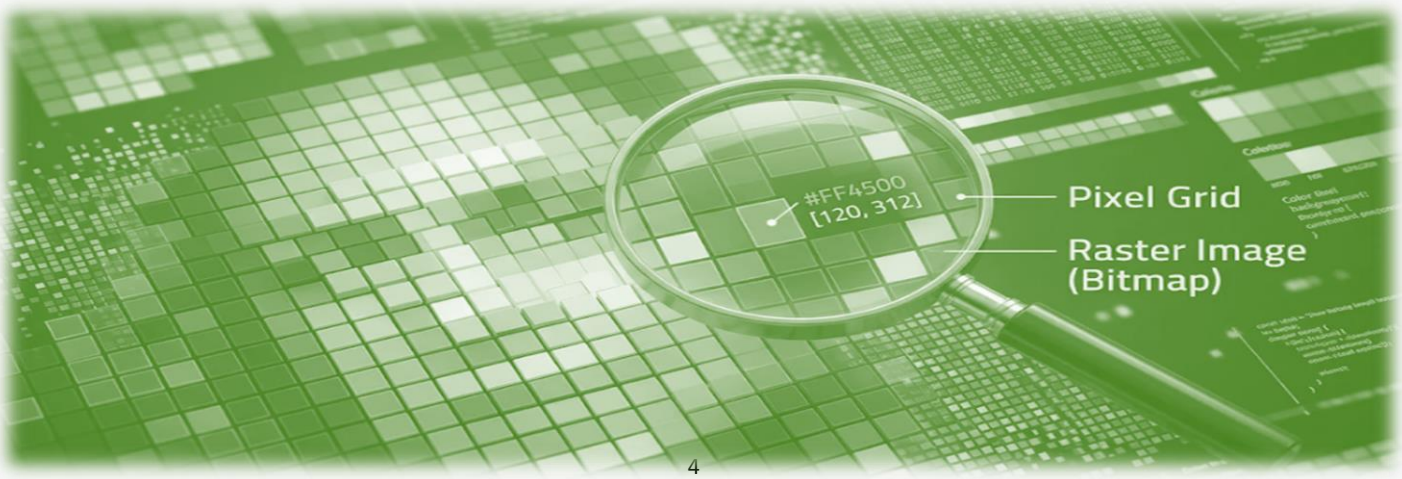
La pronuncia ricorda che la sicurezza informatica è parte integrante della diligenza richiesta a chi gestisce professionalmente risorse altrui.

L'amministratore deve verificare l'autenticità delle comunicazioni, non condividere i codici di autenticazione e adottare misure di protezione adeguate all'organizzazione dello studio.

Il principio è che essere vittima di una frode non esonera automaticamente da responsabilità verso il soggetto danneggiato. Se il danno è stato agevolato dall'inosservanza delle cautele esigibili, la condotta del terzo non elimina l'inadempimento né il conseguente obbligo risarcitorio.

Occorre dunque vigilare con attenzione e diffidare dalle richieste telefoniche di dati concernenti i conti bancari e l'homebanking: in giudizio infatti, sarà accertato passo per passo il comportamento del professionista.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI – FNA)



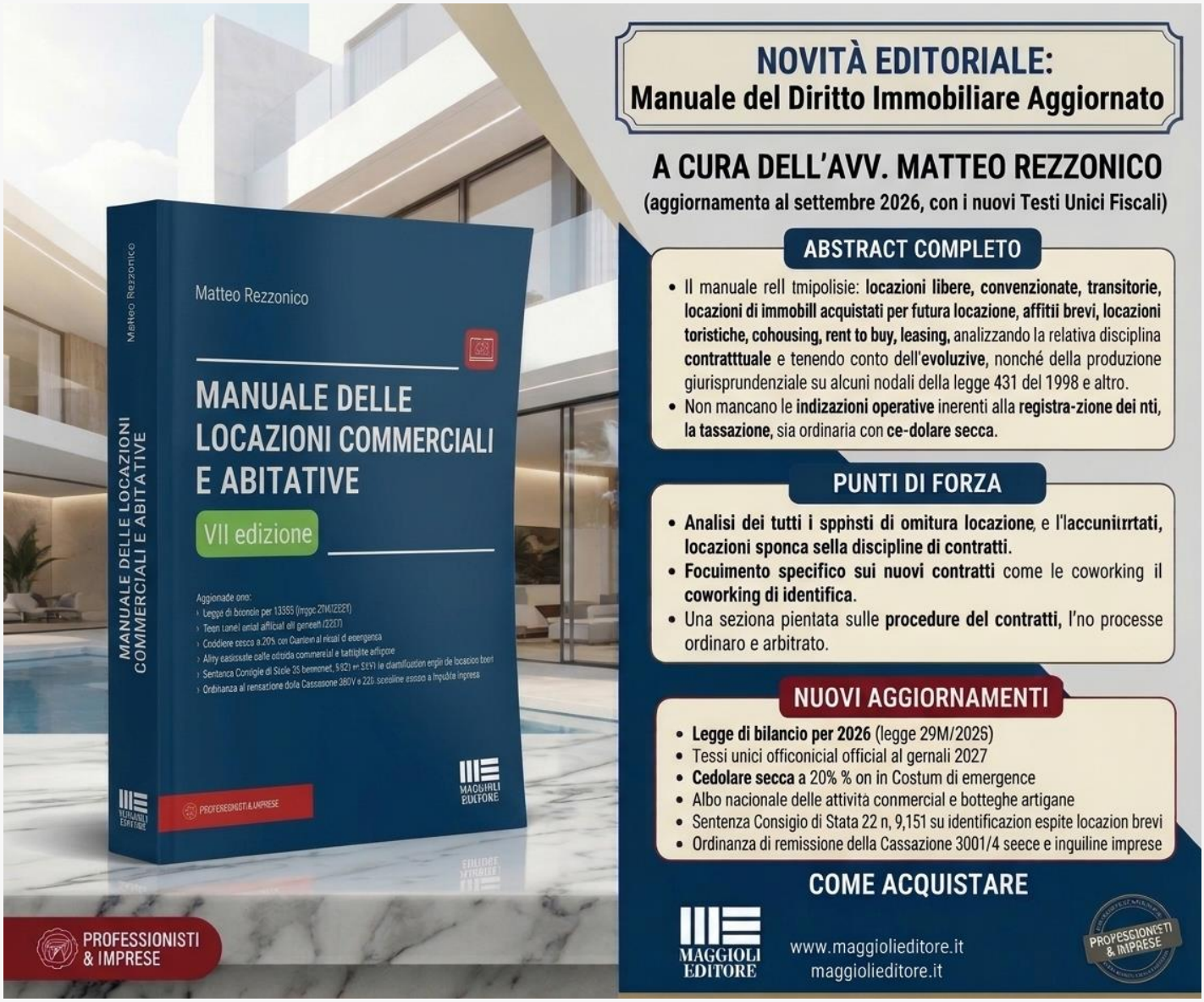

FNA
Federamministratori
FNA - Federamministratori
CORSI DI FORMAZIONE
PER AMMINISTIRATORI
DI CONDOMINIO
Aggiornamento professionale
continuo e corsi base
✓ Riconosciuti dal MISE
Conformi al D.M. 140/2014
Per informazioni: info@fna.it

PRIMA CASA: PERSISTONO LE AGEVOLAZIONI ANCHE IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE

La locazione parziale dell'abitazione principale non comporta automaticamente la perdita dell'esenzione IMU, purché il possessore mantenga nell'immobile la dimora abituale e la residenza anagrafica. Lo ha chiarito la Cassazione, sezione tributaria, con ordinanza n. 8236, depositata il 2 aprile. La controversia riguardava due avvisi di accertamento relativi agli anni 2017 e 2018, emessi dal Comune di Calenzano per il mancato pagamento dell'imposta. Richiamando l'art. 13, comma 2, del Dl n. 201/2011 e la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, la Suprema corte ha precisato che l'esenzione spetta per l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. La disposizione non richiede anche che l'abitazione sia nella totale disponibilità del proprietario.

D'altra parte, quando il legislatore ha voluto escludere il beneficio in presenza di una locazione, lo ha previsto espressamente. Pertanto, al di fuori delle specifiche ipotesi eccezionali disciplinate dalla legge, la locazione, anche parziale, non costituisce di per sé motivo per negare l'agevolazione.

A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI – FNA)



CHI VENDE PAGA L'ABUSO EDILIZIO

Il venditore che tace un abuso edilizio risponde, salvo prova contraria, del danno da evizione parziale subito dall'acquirente, costretto a perdere una parte del bene acquistato. Lo ha stabilito la Cassazione civile, seconda sezione, con sentenza n. 25139 dell'8 settembre 2026. Nel caso esaminato, un ordine definitivo di demolizione, non comunicato al compratore, aveva compromesso un progetto di riqualificazione turistico-ricettiva. La Suprema corte ha precisato che l'alienante deve dimostrare che il danno non deriva dal proprio inadempimento, secondo un criterio di oggettiva normalità. Non basta, quindi, contestare il collegamento tra la violazione edilizia e le conseguenze economiche subite dall'acquirente. La riduzione del prezzo deve inoltre essere calcolata considerando la differenza tra il corrispettivo originario e quanto ricavato dalla rivendita del bene residuo, così da ripristinare l'equilibrio contrattuale. Resta distinto il profilo del risarcimento per la perdita di chance, sul quale la Corte non ha accolto la domanda.

A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E MINORI ENTRATE

Qualificare un intervento come ristrutturazione edilizia, in presenza di un quadro normativo e giurisprudenziale controverso, non integra automaticamente colpa grave. Lo ha stabilito la Corte dei conti, Sezione giurisdizionale per la Lombardia, con sentenza n. 106/2026 del 30 giugno, respingendo la richiesta di risarcimento per danno erariale contro tre funzionari del Comune di Milano. La vicenda riguardava il progetto Park Towers di via Crescenzago, presentato mediante SCIA nel luglio 2020 e qualificato come ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anziché nuova costruzione.



Secondo la Procura, tale classificazione avrebbe comportato minori entrate comunali per oneri di urbanizzazione. I giudici hanno tuttavia evidenziato che l'interpretazione della disciplina edilizia non era univoca e che la scelta dei funzionari risultava ragionevole. Ha avuto rilievo anche la prassi comunale di subordinare, nei casi più complessi, l'efficacia della SCIA alla preventiva approvazione di un atto unilaterale d'obbligo.

A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)

PONTEGGIO TROPPO GRANDE: ATTENZIONE AL FISCO

I costi dei ponteggi nei cantieri Superbonus devono essere proporzionati alla natura, all'entità e alla durata dei lavori effettivamente realizzati. Anche in assenza di una percentuale normativa massima, il Fisco può contestare spese accessorie sproporzionate rispetto agli interventi agevolati. Il problema emerge soprattutto quando il ponteggio viene installato sull'intero edificio, ma i lavori, successivamente interrotti, interessano soltanto una parte del fabbricato. La previsione iniziale di un intervento più ampio non giustifica automaticamente l'imputazione dell'intero costo al Superbonus: la spesa deve risultare concretamente funzionale alle opere che beneficiano della detrazione. Occorre quindi verificare la corrispondenza tra quanto fatturato, la consistenza effettiva dei lavori e i prezzi di riferimento. La documentazione di cantiere assume particolare importanza per dimostrare la congruità degli importi e il collegamento tra opere provvisionali e interventi agevolati. In caso contrario, anche i costi inizialmente sostenuti in previsione di lavori più estesi possono finire sotto la lente dell'Amministrazione finanziaria.

A cura Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)

IL DANNO DA MANCATA PERCEZIONE DEI CANONI LOCATIVI PRESUPPONE LA PROVA DELL' "INSALUBRITA' "

In materia di risarcimento dei danni derivanti da infiltrazioni in un immobile locato, il riconoscimento del lucro cessante conseguente alla perdita dei canoni per il recesso anticipato del conduttore presuppone la prova del nesso causale tra i fenomeni infiltrativi e la cessazione del rapporto di locazione. La mera presenza di umidità nell'immobile non è di per sé idonea a giustificare il recesso per gravi motivi ai sensi dell'art. 4 della Legge 392/1978, occorrendo dimostrare che le infiltrazioni abbiano inciso in modo apprezzabile sul godimento dell'immobile o sulla sua salubrità.



In difetto di tale prova, non è risarcibile il danno patrimoniale derivante dalla perdita dei canoni e dalle ulteriori conseguenze economiche commesse alla cessazione anticipata della locazione.
In questi termini, Tribunale di Bari 21 ottobre 2026, n. 5085.

A cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)

PRIVACY

Il termine annuale concesso al Garante privacy per definire un reclamo è ordinatorio, non perentorio, e non determina la decadenza del potere sanzionatorio. Lo ha chiarito la Cassazione Civile con provvedimento n. 24861 del 31 agosto 2026. Diverso è il termine di 120 giorni per notificare la contestazione della violazione, che decorre dal completamento dell'istruttoria e non coincide con il termine per emettere la sanzione. La pronuncia riguarda una società editrice condannata al pagamento di 20 mila euro per trattamento illecito di dati personali, in violazione dei principi di essenzialità dell'informazione e del diritto all'oblio. Il reclamo era stato presentato dagli interessati il 27 maggio 2021, mentre il procedimento sanzionatorio era stato avviato il successivo 23 novembre e concluso nel marzo 2023. La società aveva invocato il superamento del termine annuale, sostenendo la decadenza del potere dell'Autorità. La Suprema Corte ha respinto tale impostazione, distinguendo nettamente il procedimento relativo al reclamo da quello finalizzato all'applicazione della sanzione.

A cura di Arianna Cornelli
(FNA - CONFAPPI Pavia)

CASA, L'ASCENSORE HA LA PRIORITÀ

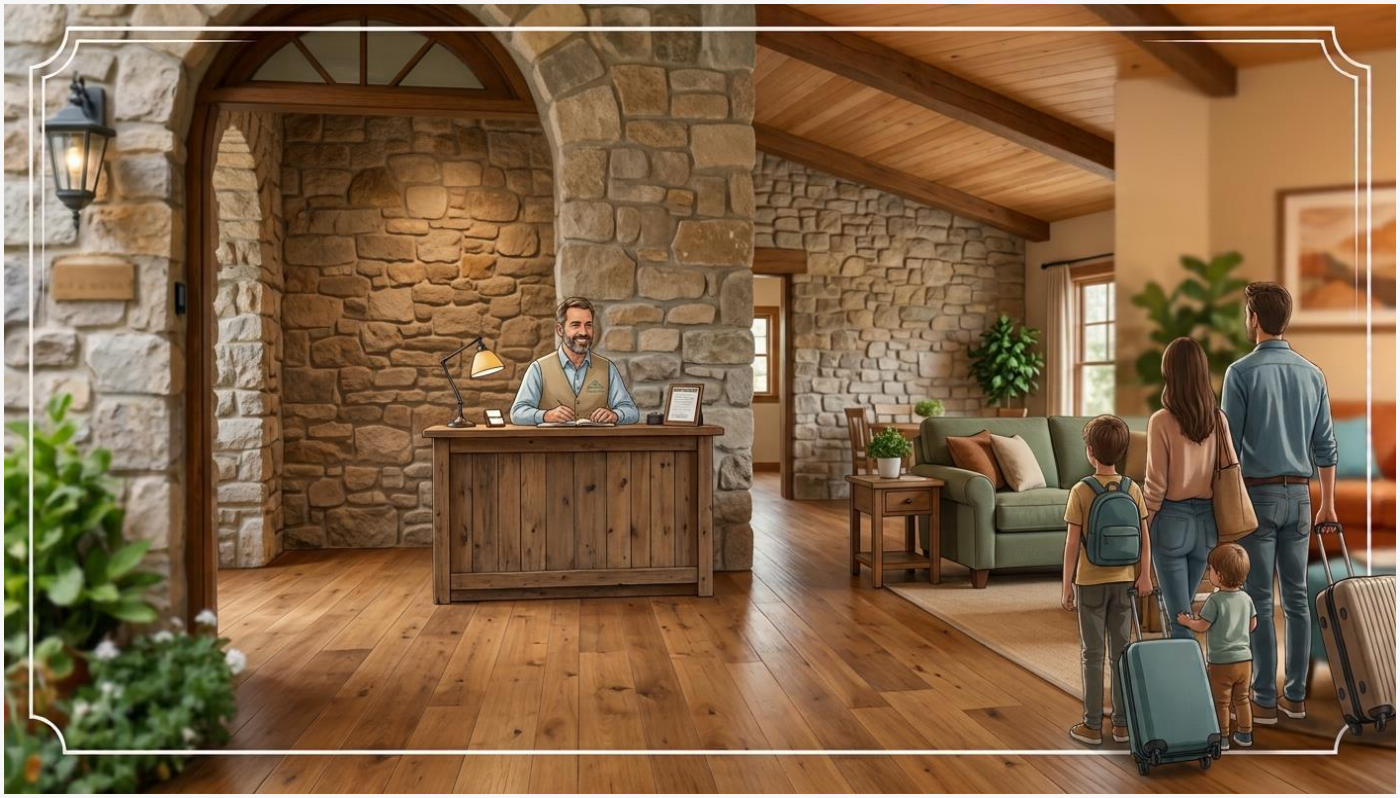


L'installazione dell'ascensore può essere consentita anche quando comporta una parziale limitazione dell'utilizzo delle parti comuni, purché siano rispettate la stabilità e la sicurezza dell'edificio. La giurisprudenza riconosce particolare tutela all'eliminazione delle barriere architettoniche, anche quando l'intervento è realizzato dal singolo condomino a proprie spese e senza autorizzazione assembleare. In questo bilanciamento, il decoro architettonico e la piena utilizzabilità delle parti comuni possono risultare recessivi rispetto all'esigenza di garantire l'accessibilità all'abitazione, in attuazione della normativa sulle barriere architettoniche e dell'art. 32 Cost. La Cassazione, con provvedimento 3 ottobre 2025, n. 26702, ha ribadito la distinzione tra innovazioni ex art. 1120 C.C. e modificazioni individuali ex art. 1102 C.C. Le prime comportano trasformazioni della cosa comune, deliberate dall'assemblea e soggette alla ripartizione delle spese prevista dall'art. 1123, comma 1, C.C. Le seconde rientrano invece nelle facoltà del singolo condomino, purché non venga alterata la destinazione della cosa comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne pari uso. Per gli impianti condominiali restano comunque previste maggioranze assembleari agevolate.

A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)

.

B&B, IL CHECK-IN È SENZA TRACCIA AFFITTI



Affittacamere, B&B e hotel non possono fotografare né archiviare i documenti d'identità degli ospiti, neppure tramite WhatsApp o dispositivi mobili. Dopo la comunicazione dei dati alla pubblica sicurezza, le copie dei documenti non devono essere conservate dai gestori delle strutture ricettive. Il Garante privacy, con una nota diffusa a fine aprile, ha richiamato gli operatori al rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e delle relative misure di sicurezza. Particolare attenzione è richiesta ai proprietari che gestiscono locazioni brevi, spesso meno consapevoli degli obblighi e dei rischi sanzionatori. L'Autorità ha segnalato un aumento delle violazioni dei dati personali, con episodi di acquisizione illecita da parte di terzi di copie dei documenti degli ospiti. La conservazione impropria di tali informazioni può infatti favorire data breach e furti d'identità. I gestori devono quindi limitare il trattamento dei dati a quanto strettamente necessario, adottando misure adeguate per tutelare la riservatezza dei clienti ed evitare accessi non autorizzati.

A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)

dall'Associazione...

- Molto interessanti i temi trattati dall'assemblea nazionale Confappi (e Conferenza Organizzativa) del 28.11.2026, presso Enterprise Hotel a Milano, riguardanti la nuova fiscalità immobiliare alla stregua dei recenti Testi Unici Fiscali che avranno efficacia dal primo genniao 2027 e il Disegno di Legge Meloni sugli sfratti.
- Grande rilevanza anche per i temi trattati da F.N.A. – Fderamministratori nell'assemblea Nazionale del 20/11/2026 (e Conferenza Organizzativa), con particolare riferimento alla nuova fiscalità per l'amministratore di condominio. Tale tema sarà tra l'altro ripreso nella formazione continua per gli amminsitratori F.N.A. nel 2027 per cui si approverà il programma. Si discuterà infine anche della revisione del Codice dontologico e del Disegno di Legge Tosato di modifica della normativa condominiale.

NORMATIVE…

…in pillole.

Dal centro Studi Confappi -FNA



PUNTO NORMATIVO:

Pur non avendo ancora a disposizione il testo definitivo della Legge di Bilancio per il 2027 – che dovrebbe essere approvato intorno a fine 2026 – il Disegno di Legge 3174 bis prevede a favore del settore immobiliare almeno tre interventi importanti. Il primo riguarda l'abbassamento dell'aliquota cedolare secca, per i contratti a canone concordato dal 10% al 5%, sugli affitti residenziali di lunga durata cioè sui contratti cosiddetti a "canone concordato" di cui all'articolo 2 comma 3 della Legge 431 del 1998. È poi prevista la cedolare secca per i negozi (categoria catastale C/1) con aliquota del 21%, per i proprietari persone fisiche che affittino a imprese, artigiani o professionisti. Resta poi una mini cedolare secca con aliquota del 1% che riguarderà gli under 35 sempre per gli affitti a canone concordato.

Il beneficio della cedolare secca ridotta sarà riservato ai contratti stipulati nel corso del prossimo anno (cioè del 2027) o al caso del primo rinnovo dei medesimi contratti a canone concordato. Non sarà inoltre possibile risolvere un contratto in essere e stipularlo con il medesimo inquilino per conseguire il beneficio. Il beneficio non riguarderà i rinnovi contrattuali successivi al primo e riguarderà comunque i canoni fino al 2031 (cioè dal 1/1/2027 al 31/12/2031). Quanto ai negozi si parla di superficie non superiore a 200 mq (al netto delle pertinenze). Per queste locazioni "commerciali" la cedolare ridotta al 10% relativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari ubicate nei comuni capoluogo di città metropolitana.

Per le ristrutturazioni edilizie, l'ecobonus e il sismabonus, restano sostanzialmente al 50% per l'abitazione principale del proprietario e al 36% negli altri casi, con tetto di spese sino a 96.000,00 euro e recupero in dieci anni. Sono escluse le caldaie a combustibili fossili, così come è stato per il 2026.

Confermato anche il bonus mobili al 50% (con esclusione però degli elettrodomestici). Il tetto di spesa è di 5000,00 euro, con ripartizioni in 10 quote annuali.

- **Si tratta tuttavia di una prima lettura della Legge "di Bilancio" posto che il Disegno di Legge deve seguire l'iter parlamentare e può essere modificato anche radicalmente.**
  Il presente aggiornamento è reso al 15/11/2026.

Si ritornerà sulla finanziaria nel secondo numero della rivista del 2027.

Aggiornamento a cura
dello *Studio Legale Rezzonico*

NEWS...dalla redazione

MOROSITÀ CONDOMINIALI, L'AMMINISTRATORE DEVE RENDE NOTI I NOMI

Ogni condomino ha diritto di conoscere i nominativi dei proprietari morosi e gli importi delle rispettive esposizioni debitorie. Lo ha stabilito la Cassazione civile, sezione II, con ordinanza n. 7823/2026. L'amministratore non può opporre ragioni di privacy, poiché la comunicazione dei dati è necessaria per consentire il controllo sulla gestione condominiale. Il diritto comprende anche la consultazione degli estratti del conto corrente intestato al condominio. La richiesta del condomino non richiede particolari formalità e l'amministratore deve collaborare, mettendo a disposizione la documentazione necessaria per ricostruire i rapporti di dare e avere. Il Garante privacy riconosce infatti la legittimità di tale trattamento, purché siano adottate cautele contro l'accesso di soggetti estranei.

* * *

ANIMALI IN CASA, IL REGOLAMENTO NON SEMPRE COMANDA

Il divieto di tenere animali domestici in condominio continua a dividere la giurisprudenza. Il Tribunale di Cosenza, con sentenza n. 960 del 30 giugno 2026, ha ribadito un orientamento secondo cui il divieto introdotto dall'art. 1138 C.C., dopo la Legge n. 220/2012, riguarderebbe i regolamenti assembleari, senza travolgere necessariamente quelli contrattuali. Prima della riforma infatti la Cassazione, con sentenza n. 3705 del 16 febbraio 2011, aveva riconosciuto la possibilità di introdurre limitazioni soltanto attraverso regolamenti contrattuali. Una posizione analoga è stata sostenuta dal Tribunale di Trento, sentenza n. 712/2025. Resta comunque ferma la responsabilità del proprietario per rumori, danni e problemi igienici provocati dall'animale.

* * *

MUTUI IMMOBILIARI, SEI MESI PRIMA DI PERDERE LA CASA

Uno schema di decreto del MEF introduce un opportuno termine di grazia di 180 giorni prima dell'attivazione del patto marciano nei mutui immobiliari ai consumatori. La disciplina attua l'art. 120-quinquiesdecies del D.Lgs. n. 385/1993 (TUB), che consente il trasferimento dell'immobile o del ricavato della vendita a estinzione del debito residuo. Il Consiglio di Stato, con parere n. 1745 del 5 ottobre 2026, si è pronunciato sul provvedimento. L'inadempimento riguarda il mancato pagamento di 18 rate mensili, con le precisazioni temporali previste dallo schema. È inoltre prevista una consulenza gratuita al consumatore, affidata al notaio o a un consulente indipendente. Particolari garanzie riguardano l'unica abitazione familiare.

* * *

GRAFFITI SUI MURI, RESPONSABILI CHIAMATI A PAGARE

Imbrattare portoni, facciate e altri immobili costituisce reato ai sensi dell'art. 639 c.p. La norma prevede, per l'imbrattamento di beni immobili, la procedibilità d'ufficio e la reclusione da uno a sei mesi oppure la multa. In caso di recidiva le pene aumentano, così come quando il fatto viene commesso durante manifestazioni pubbliche. Il giudice può inoltre ordinare il ripristino e la pulizia dei luoghi oppure imporre al responsabile il pagamento delle relative spese. Per contrastare il fenomeno, i condomìni possono valutare l'installazione di sistemi di videosorveglianza, nel rispetto della normativa privacy. L'individuazione degli autori rimane spesso difficile, ma la documentazione degli episodi può agevolare le indagini e la tutela del patrimonio immobiliare.

* * *

CONTO TERMICO, L'ERRORE NEL BONIFICO NON ELIMINA IL BONUS

Un errore nella causale del bonifico non è sufficiente a far perdere gli incentivi del Conto termico. Lo ha stabilito il TAR Lazio, con sentenza n. 12052 del 1° luglio 2026, annullando il diniego del GSE relativo alla sostituzione di un impianto di climatizzazione con pompe di calore elettriche. I bonifici riportavano il riferimento alla legge n.296/2006, anziché alla disciplina del Conto termico prevista dal decreto ministeriale 16 febbraio 2016. Secondo i giudici, prima di respingere la domanda il Gestore deve consentire al richiedente di chiarire e correggere le irregolarità documentali. Trova quindi applicazione l'art. 10-bis della legge n. 241/1990, che impone il preavviso di rigetto. Un principio importante per evitare che errori meramente formali compromettano il diritto agli incentivi.

* * *

SUPERBONUS 2026, RESTA APERTA LA PORTA DEL SISMA

Il Superbonus al 110% sopravvive nel 2026 soltanto per specifici interventi di ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici dal 1° aprile 2009, nelle aree interessate dallo stato di emergenza. Il beneficio riguarda esclusivamente le spese eccedenti il contributo per la ricostruzione e può essere utilizzato tramite sconto in fattura o prima cessione del credito, non in dichiarazione.

La disciplina richiama l'art.119, comma 8-ter.1, del DL n. 34/2020 e l'art. 2, comma 3-ter.1, del DL n. 11/2023, come modificati dal Dl n. 95/2025, convertito nella Legge n. 118/2025. Il limite complessivo è di 400 milioni

(segue a pag. 13)

Di euro, con 70 milioni riservati al sisma del 2009. Il modello telematico è utilizzabile dal 23 luglio 2026 e la comunicazione deve essere trasmessa entro il 16 marzo 2027. Sono previsti controlli automatici sulle domande e sulle risorse disponibili.

* * *

CASA CONIUGALE, I DIRITTI DEL SUPERSTITE SI AMPLIANO

Il coniuge superstite conserva i diritti di abitazione e uso della casa familiare anche quando, prima del decesso, era intervenuta una separazione senza addebito. Lo ha chiarito la Cassazione con sentenza n. 1800 del 4 giugno 2026, proseguendo l'orientamento interpretativo affermatosi nel 2023. Il diritto viene meno soltanto quando l'immobile abbia perso ogni collegamento, anche potenziale, con la precedente destinazione familiare. Va distinta questa tutela successoria dall'assegnazione della casa in sede di separazione, disciplinata dall'art. 337-sexies C.C., che risponde prioritariamente all'interesse dei figli. In assenza di figli minori o maggiorenni non autosufficienti, infatti, l'assegnazione non può essere disposta per tutelare esclusivamente l'ex coniuge. Sul punto la Cassazione, con sentenza n. 16726/2022, aveva già ribadito il principio.

* * *

TRUST IMMOBILIARE, ATTENZIONE A NON PERDERE IL BENEFICIO PRIMA CASA

Conferire l'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa in un trust, prima che siano trascorsi cinque anni, può determinare la decadenza dal beneficio fiscale. Lo ha stabilito la CGT di primo grado di Roma, con sentenza n. 9022/2026, depositata il 10 giugno. Il trasferimento al trustee, anche se finalizzato alla sola amministrazione del bene e privo di un arricchimento definitivo, integra infatti una perdita della titolarità da parte dell'acquirente originario. La disciplina richiede, per evitare la decadenza, il riacquisto entro un anno di un altro immobile da destinare ad abitazione principale. Secondo i giudici, rileva il trasferimento giuridico del bene e non la natura strumentale dell'operazione. Il riferimento normativo è la nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 131/1986.

* * *

FOTOVOLTAICO SUL TETTO, NIENTE IMU AUTONOMA

Gli impianti fotovoltaici installati sulla copertura di capannoni industriali e destinati all'autoconsumo aziendale non sono autonomamente assoggettabili a IMU. Lo ha affermato la CGT di primo grado di Milano con sentenza n. 2578 del 24 giugno 2026. La controversia riguardava un accertamento del Comune di Pozzo d'Adda relativo a un impianto installato sul tetto di un immobile strumentale. La società proprietaria aveva contestato la pretesa fiscale richiamando la legge n. 208/2015, che esclude dalla stima catastale diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. Secondo questa impostazione, i pannelli destinati all'autoconsumo non costituiscono un'autonoma unità immobiliare imponibile. La pronuncia conferma l'importanza della distinzione tra fabbricato strumentale e impianti funzionali all'attività produttiva.

* * *

CATASTO, LE PARTI COMUNI NON CREANO UN UNICO IMMOBILE

La presenza di corridoi, atri/scale o altri spazi comuni non comporta automaticamente la perdita dell'autonomia catastale delle singole unità immobiliari. Occorre verificare se ciascuna porzione sia dotata di autonomia funzionale e reddituale, secondo quanto previsto dall'art. 2 del DM 2 gennaio 1998, n. 28. Il principio assume particolare importanza quando il numero delle unità immobiliari determina i limiti di spesa per le agevolazioni edilizie. Non è quindi sufficiente la presenza di accessi o servizi condivisi per procedere a una diversa configurazione catastale. La valutazione deve considerare la specifica destinazione dell'immobile: un'abitazione, un deposito e un'autorimessa presentano infatti esigenze funzionali differenti. Centrale è il concetto di «minimo perimetro immobiliare», che consente di individuare la porzione effettivamente autonoma e censibile.

* * *

CITTÀ PIÙ PICCOLE, QUALITÀ DELLA VITA PIÙ ALTA

Non sempre ricchezza e dimensioni garantiscono una migliore qualità della vita urbana. Lo dimostra il report «Dove e perché si vive meglio in Italia? Lo Smart City Index», realizzato dalla Rome Business School, che confronta venti capoluoghi italiani e le principali capitali europee. L'analisi considera sei dimensioni: economia, governance, mobilità, ambiente, persone e condizioni abitative, utilizzando indicatori Eurostat, OCSE e ISTAT. Trento emerge per i risultati ambientali, la mobilità e i servizi, superando città più grandi come Milano, Roma e Torino. Milano mantiene invece il primato per ricchezza, con un PIL pro capite di 52.800 euro, ma registra criticità ambientali e il costo della vita più elevato del Paese. Il rapporto evidenzia che sostenibilità, accessibilità economica e servizi possono incidere sul benessere più della sola crescita economica (Fonte Il Sole 24 Ore).

* * *

SFRATTI IN CALO, MA L'EMERGENZA ABITATIVA RESTA

Nel 2025 le richieste di esecuzione degli sfratti in Italia sono diminuite del 23,69%, mentre gli sfratti effettivamente eseguiti sono calati del 14,27%. I dati, diffusi dal Ministero dell'Interno, registrano 61.856 richieste presentate agli ufficiali giudiziari e 18.292 procedure portate a termine con il loro intervento.

(segue a pag. 14)

Le statistiche riguardano i provvedimenti di rilascio degli immobili a uso abitativo e sono state elaborate dal Dipartimento per l'amministrazione generale del Viminale. Il confronto con il 2024 evidenzia una contrazione significativa delle procedure, sia nella fase delle richieste sia in quella dell'esecuzione. I numeri offrono un quadro aggiornato del mercato delle locazioni e delle difficoltà che interessano proprietari e inquilini. La diminuzione degli sfratti tuttavia non elimina le criticità commesse alla morosità e alla disponibilità di abitazioni.

* * *

CONDIZIONATORI IN FACCIATA, DECIDONO LE REGOLE CONDOMINIALI

Le delibere condominiali che disciplinano l'installazione dei condizionatori sulla facciata dell'edificio devono essere attentamente rispettate. Lo ha ribadito la Cassazione con sentenza n. 9573 del 14 aprile 2026, accogliendo il ricorso di un condominio contro la decisione della Corte d'appello. La controversia riguardava un motore installato sulla facciata esterna, nonostante due assemblee avessero stabilito che gli apparecchi dovessero essere collocati esclusivamente all'interno dei balconi.

Per la Suprema corte, il giudice non può limitarsi a valutare le fotografie, ma deve esaminare anche le delibere e le disposizioni relative all'uso delle parti comuni e alla tutela del decoro architettonico. La causa è stata quindi rinviata per un nuovo esame. La pronuncia conferma l'importanza delle regole condominiali nella gestione delle installazioni sulle parti comuni.

* * *

ROGITO D'APERTURA, IL COSTRUTTORE DEVE RISERVARSI I PROPRI DIRITTI

Il costruttore che intenda conservare la proprietà del lastrico solare, di una porzione della facciata o di un'area cortilizia deve dichiararlo espressamente nel primo atto di vendita, il cosiddetto «rogito d'apertura». Lo ha chiarito lo studio n. 24-2026/C del Consiglio nazionale del notariato. Non è sufficiente inserire la riserva nel regolamento condominiale, neppure se contrattuale e approvato da tutti i proprietari. Per le parti indicate dall'art. 1117 C.C., infatti, occorre un titolo idoneo a superare la presunzione legale di comunione. La proprietà esclusiva deve quindi risultare chiaramente dal primo trasferimento immobiliare, evitando successive controversie sulla titolarità delle parti comuni e sui diritti del costruttore.

* * *

Gli Auguri del Comitato Esecutivo…

Un Natale di speranza, un nuovo anno di fiducia

Arriviamo a questo Natale in un momento non facile. Le difficoltà economiche, il costo della vita, le incertezze dei mercati e le preoccupazioni per il futuro pesano sulle famiglie, sulle imprese e su chi ogni giorno lavora per costruire e amministrare il patrimonio immobiliare. Eppure, proprio nei momenti più complessi, è importante non perdere la fiducia.

Anche gli avvenimenti del 3 novembre negli Stati Uniti, con la prova offerta dalle istituzioni democratiche, ci ricordano quanto siano preziosi il rispetto delle regole, la libertà e la capacità di affrontare le difficoltà attraverso gli strumenti della democrazia. Valori che non devono mai essere dati per scontati.

E ciò senza voler entrare nel merito della contesa tra democratici e repubblicani che non ci riguarda direttamente.

Il Natale ci invita a riscoprire il senso della comunità, della solidarietà e della responsabilità reciproca. Sono gli stessi principi che dovrebbero guidare anche il nostro lavoro, nelle case, nei condomìni e nelle relazioni quotidiane.

Guardiamo dunque al nuovo anno con realismo, ma senza rassegnazione. Le difficoltà non scompaiono con il cambio del calendario, ma possono diventare uno stimolo per trovare nuove soluzioni, recuperare fiducia e costruire opportunità.

Ai nostri giovani della generazione Z, diciamo che è giusto e necessario protestare, fa parte dell'età, ma non distruggere e deturpare. Questi atti e queste derive sono oltretutto pericolose anche per se stessi. A tutti i lettori, alle loro famiglie, ai proprietari immobiliari e agli amministratori di condominio, i nostri più sinceri auguri di Buon Natale e di un Anno Nuovo sereno, ricco di salute, soddisfazioni e nuove speranze.

Perché, anche quando il presente è difficile, il futuro merita sempre la nostra fiducia.

Il Comitato esecutivo
Confappi, FNA – federamministratori e casaconsumlombardia

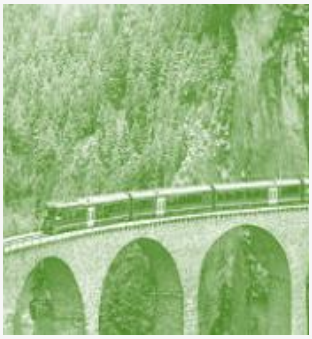
Fuori campo…



CERVINIA, NOVANT'ANNI DI NEVE E NUOVI IMPIANTI

Dai vigneti della bassa Valle d'Aosta ai larici dorati che circondano il lago bleu di Cervinia, fino alle vette innevate del Cervino: un paesaggio che accompagna gli appassionati verso la stagione sciistica. Dal 24 ottobre fino al 30 aprile almeno, il comprensorio Cervino Ski Paradise offre discese su neve, collegando l'Italia alla svizzera Zermatt. Gli impianti raggiungono il Piccolo Cervino, a 3.883 metri, con una terrazza panoramica affacciata su 38 cime oltre i 4.000 metri e 14 ghiacciai. Per celebrare i novant'anni del comprensorio nasce il progetto Cervino The One, che prevede nuovi impianti per velocizzare la salita dal paese al Plateau Rosà, dove si scia anche in estate.

* * *



BERNINA EXPRESS, IL VIAGGIO TRA LE MERAVIGLIE DELLE ALPI

Il Trenino Rosso del Bernina, patrimonio mondiale UNESCO condiviso da Italia e Svizzera, regala uno degli itinerari ferroviari più suggestivi d'Europa. Dai finestrini scorrono boschi dai colori intensi, ghiacciai e cime innevate, in un percorso che attraversa scenari alpini spettacolari. La "linea" supera il Passo del Bernina e raggiunge Saint Moritz, offrendo ai viaggiatori un'esperienza panoramica unica. Un viaggio che unisce natura, ingegneria ferroviaria e turismo, attraversando paesaggi di straordinaria bellezza fino a raggiungere le quote più elevate della rete ferroviaria europea.

* * *



CITTÀ SOTTO IL SOLE, SERVONO PIÙ ALBERI E SPAZI VERDI

Le ondate di calore sempre più intense impongono di ripensare le città, rendendole capaci di proteggere abitanti e infrastrutture. Secondo Copernicus ed ECMWF, i dati climatici del 2026 hanno evidenziato temperature eccezionali in Europa, con valori superiori di 1,39 °C alla media preindustriale.

I centri storici caratterizzati da vaste superfici cementificate e poca vegetazione non aiutano la crisi climatica.

Strade, edifici e asfalto accumulano calore, restituendolo anche durante la notte. Servono quindi più alberi, parchi e superfici permeabili, perché la sostenibilità urbana non può limitarsi alla riduzione del traffico, ma deve comprendere anche la capacità di contrastare le temperature estreme (Fonte, Il Sole 24 Ore).

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

LOMBARDIA	
MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
LIMBIATE - MONZA	Corso Milano, 14
PIEMONTE	
ALESSANDRIA	Piazza Repubblica, 3 Novi Ligure
TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
PINEROLO	Corso Porporato, 2
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19
LIGURIA	
LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14
VENETO	
TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13
FRIULI-VENEZIA GIULIA	
TRIESTE	Via Giovanni Paisiello 5/4A
UDINE	Via Dante, 16
TRENTINO-ALTO ADIGE	
TRENTO	Via Fiume, 36
EMILIA ROMAGNA	
MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Via Brighenti 15 (Palazzo Filipucci)
PARMA	Strada Garibaldi, 31
TOSCANA	
MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
PISA	Via Chiassatello, 67
FIRENZE	Via Pisana 31
LAZIO	
ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2
MARCHE	
FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21
MOLISE	
CAMPOBASSO	Via Umberto I, 33
UMBRIA	
PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81
SPOLETO	Viale Trento e Trieste, 34
TERNI	Via Emilia, 26
CAMPANIA	
NAPOLI	Via Calata San Marco, 13
CASERTA	Via Roma, 143
ABRUZZO	
TERAMO	Corso San Giorgio, 15
PESCARA	Via T. Tasso, 77
CHIETI	Via Benedetto Croce, 320/E
SICILIA	
PALERMO - BAGHERIA	Via Ciro Scianna, 25
ENNA	Via Sant'Agata, 37
MESSINA	Via Dei Mille 89/bis

FNA - Federamministratori

LOMBARDIA	
MILANO	Via G. Rossetti, 17 scala a
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17 – scala a
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
PIEMONTE	
TORINO	Via Pianezza, 123
LIGURIA	
LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
VENETO	
TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
LAZIO	
ROMA	Via Tirso, 90

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
RHO	Via Livello, 24
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via Santa Chiara, 9
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
LIMBIATE - MONZA	Corso Milano, 14